Zeszyty Naukowe
Wyższej Szkoły Bankowej w Poznaniu
Nr 35/2011

Jadwiga Pośpiech

Wyższa Szkoła Bankowa w Poznaniu
Wydział Zamiejscowy w Chorzowie

Ograniczenia na rynku nieruchomości związane ze współczesnym kryzysem ekonomicznym

Streszczenie. Współczesny kryzys ekonomiczny, związany z brakiem stabilności na rynkach finansowych i mający wpływ na zaostrzenie polityki kredytowej banków w Polsce, spowodował załamanie rynku nieruchomości i sektora budowlanego.

Problem ukazano na przykładzie funkcjonowania rynku nieruchomości mieszkaniowych. Dotyczy on zarówno runku pierwotnego, jak i wtórnego w latach 2007–2010, ze szczególnym uwzględnieniem aglomeracji śląskiej i jej specyfiki. Prezentując sytuację na rynku nieruchomości mieszkaniowych, odniesiono ją do czynników demograficznych i ekonomicznych.

Banki zaostrzyły kryteria udzielania kredytów inwestycyjnych dla firm deweloperskich, co wpływa na rezygnację z zaplanowanych bądź już rozpoczętych inwestycji oraz wywołuje problemy z uregulowaniem zaciągniętych zobowiązań. Podobną politykę stosują również wobec klientów indywidualnych, w wyniku czego nie mogą oni uzyskać zdolności kredytowej lub ponoszą duże obciążenia związane z wysokimi kosztami kredytu.

W tej sytuacji należy się zastanowić nad rozwiązaniami poprawiającymi sytuację na rynku nieruchomości.

Słowa kluczowe: rynek nieruchomości, polityka kredytowa, kredyty, kryzys ekonomiczny

1. Wprowadzenie

Światowy kryzys ekonomiczny związany z brakiem stabilności na rynkach finansowych, który wpłynął na zaostrzenie polityki kredytowej banków w Polsce, spowodował załamanie rynku nieruchomości i sektora budowlanego.

Problem ten zanalizowano na przykładzie funkcjonowania rynku nieruchomości mieszkaniowych jako najpopularniejszego segmentu nieruchomości dla indywidualnych konsumentów. Dotyczy on zarówno rynku pierwotnego, jak i wtórnego w latach 2007–2010.

Nie chcąc dopuścić do załamania kondycji finansowej, do jakiego doszło w USA i Europie Zachodniej, banki w Polsce zaostrzyły kryteria udzielania kredytów dla inwestorów (firm deweloperskich) i indywidualnych kredytobiorców. Ostrożność ta była jedynie w pewnym stopniu uzasadniona, bo banki w Polsce nie udzielały kredytów hipotecznych o podwyższonym stopniu ryzyka, a spłacalność kredytów hipotecznych wynosiła 98%. Uderzyło to w firmy deweloperskie, ponieważ musiały one zrezygnować z planowanych bądź już rozpoczętych inwestycji i zaczęły mieć kłopoty z regulowaniem zaciągniętych zobowiązań. Zaostrzenie polityki kredytowej wobec klientów indywidualnych spowodowało problemy z uzyskaniem zdolności kredytowej i dodatkowe obciążenia związane z rosnącymi kosztami kredytu.

Celem opracowania jest analiza i ocena wpływu polityki bankowej na płynność finansową firm deweloperskich oraz realny popyt na rynku nieruchomości w warunkach kryzysu finansowego.

2. Charakterystyka rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce

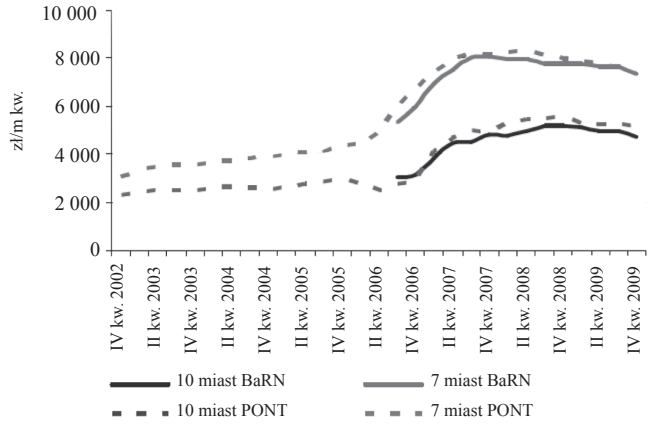
We wszystkich krajach rozwiniętych sektor nieruchomości, w tym szczególnie nieruchomości mieszkaniowych, ma istotne znaczenie społeczne i gospodarcze[1]. Koniunktura na rynku nieruchomości wpływa znacząco na rozwój innych gałęzi gospodarki, takich jak budownictwo, cementownie, huty, przemysł drzewny, meblarski, handel, transport. Mieszkanie stanowi podstawowe dobro konsumpcyjne niezbędne do funkcjonowania gospodarstw domowych. Jest ono również przedmiotem inwestowania do indywidualnych odbiorców i instytucjonalnych inwestorów. Stanowi formę lokaty kapitału i przynosi dochody w formie czynszów z najmu.

W ostatniej dekadzie (tj. w latach 2000–2010) popyt na mieszkania i dynamika cen była bardzo zróżnicowana.

W latach 2002–2006 ceny mieszkań nieznacznie podniosły się, od II kwartału 2006 r. gwałtownie wzrosły, a w I i II kwartale 2007 r. zwiększyły się o 60–70%,

[1] J. Łaszek, *Sektor nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Stan i perspektywy rozwoju*, SGH, Warszawa 2003.

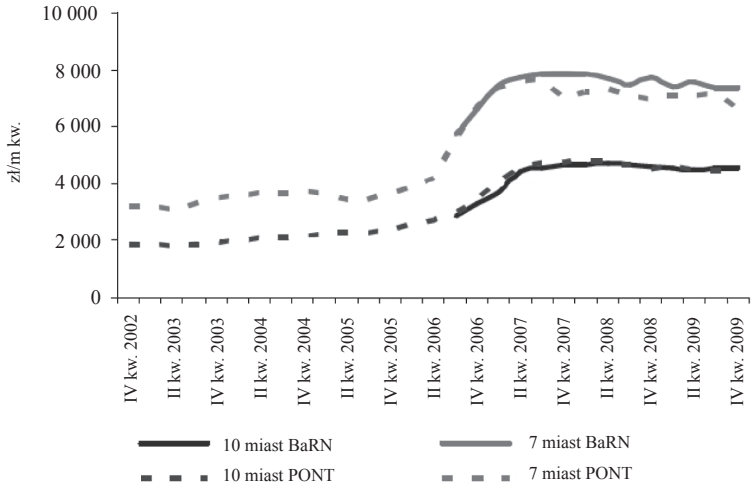
Wykres 1. Średnia cena mieszkania na rynku pierwotnym (oferty)



BaRN – baza danych o cenach ofertowych i transakcyjnych mieszkań na 16 rynkach miast wojewódzkich w Polsce
PONT – baza danych o cenach ofertowych
10 miast: Szczecin, Katowice, Bydgoszcz, Opole, Olsztyn, Rzeszów, Kielce, Zielona Góra, Białystok, Lublin
7 miast: Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Gdynia, Łódź

Źródło: *Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce w latach 2002–2009*, NBP, Warszawa 2010, s. 14.

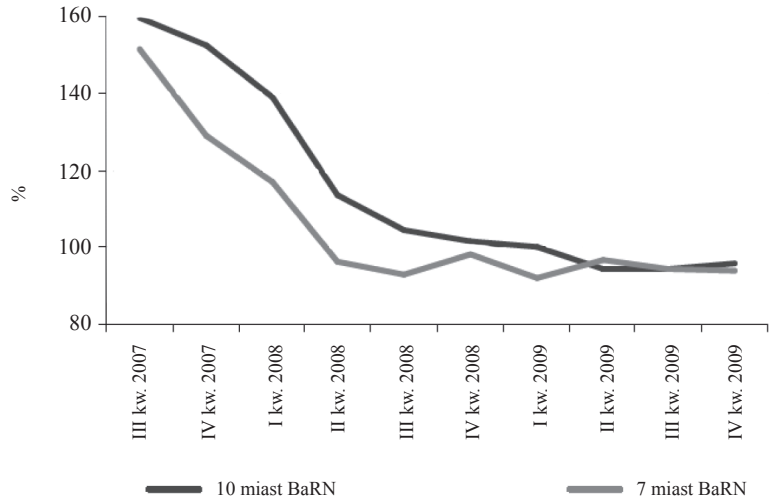
Wykres 2. Średnia cena mieszkania na rynku wtórnym (oferty)



BaRN – baza danych o cenach ofertowych i transakcyjnych mieszkań na 16 rynkach miast wojewódzkich w Polsce
PONT – baza danych o cenach ofertowych
10 miast: Szczecin, Katowice, Bydgoszcz, Opole, Olsztyn, Rzeszów, Kielce, Zielona Góra, Białystok, Lublin
7 miast: Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Gdynia, Łódź

Źródło: *Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce w latach 2002–2009*, NBP, Warszawa 2010, s. 14.

Wykres 3. Dynamika r/r cen mieszkań na rynku wtórnym (transakcje)



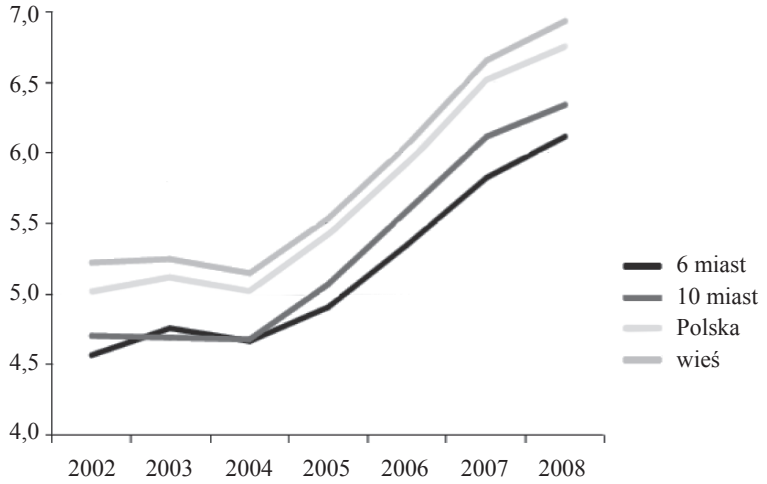
BaRN – baza danych o cenach ofertowych i transakcyjnych mieszkań na 16 rynkach miast wojewódzkich w Polsce
PONT – baza danych o cenach ofertowych
10 miast: Szczecin, Katowice, Bydgoszcz, Opole, Olsztyn, Rzeszów, Kielce, Zielona Góra, Białystok, Lublin
7 miast: Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Gdynia, Łódź

Źródło: *Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce w latach 2002–2009*, NBP, Warszawa 2010, s. 15.

w niektórych miastach – nawet o 100%. Szczególnie dotyczyło to dużych miast, takich jak: Warszawa, Wrocław, Kraków, Gdańsk, Gdynia, Łódź, Poznań (wykres 3). Tak wysokie ceny utrzymywały się do 2008 r., po czym zaczęły spadać – do dziś utrzymuje się ta tendencja. Gwałtowny wzrost popytu i cen mieszkań spowodował boom kredytowy (wiele zachodnich banków uruchomiło w tym okresie swoje siedziby w Polsce, co wpłynęło na łatwy dostęp do stosunkowo tanich kredytów) i czynnik demograficzny (przyrost gospodarstw domowych). Był to okres, w którym wielu młodych ludzi po wejściu Polski do UE pracowało za granicą i inwestowało zarobione pieniądze na zakup mieszkań, by w przyszłości w nich zamieszkać lub czerpać dodatkowe dochody z najmu. Niebagatelną zachętę stanowiły również ulgi podatkowe (remontowa lub za zakup mieszkania na wynajem). Ważnym czynnikiem był również wzrost dochodów gospodarstw domowych. Sytuację tę obrazują wykresy 4 i 5.

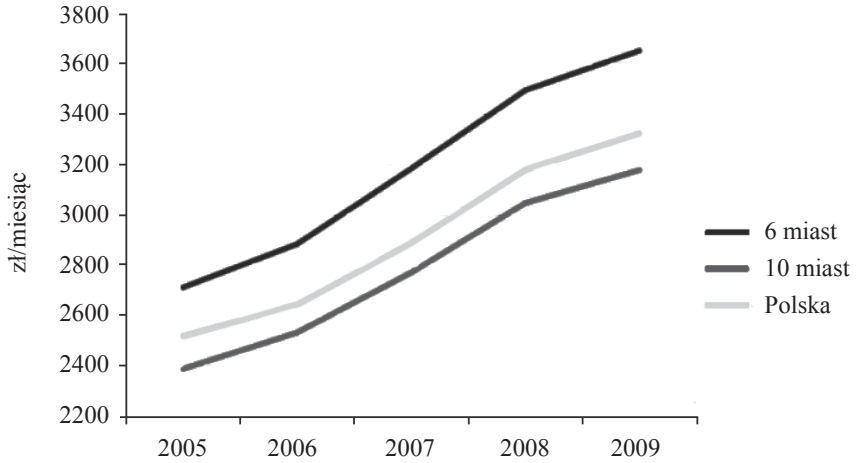
Od początku 2008 r. obserwuje się znaczne zmniejszenie popytu na mieszkania oraz spadek ich cen, czego przyczyną był nieuzasadniony ich wcześniejszy wzrost oraz kryzys na rynkach finansowych.

Wykres 4. Liczba małżeństw na 1000 ludności



Źródło: *Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce w latach 2002–2009*, NBP, Warszawa 2010, s. 35.

Wykres 5. Przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw



Źródło: *Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce w latach 2002–2009*, NBP, Warszawa 2010, s. 35.

3. Sytuacja w budownictwie i na rynku nieruchomości od roku 2008 r.

Gwałtowny wzrost cen nieruchomości mieszkaniowych i duży popyt przyczyniły się do zwiększenia opłacalności inwestycji w budownictwie mieszkaniowym. Wysoka rentowność przedsięwzięć deweloperskich spowodowała zainteresowanie tą branżą kapitału krajowego i zagranicznego. Ze względu na długość cyklu inwestycyjnego w budownictwie (dużo czasu zabiera przygotowanie inwestycji i uzyskanie koniecznych zezwoleń) oraz cyklu budowlanego reakcja podażowa na popyt jest znacznie opóźniona. Jeżeli w początkowym okresie boomu większość inwestycji było sprzedanych jeszcze przed rozpoczęciem realizacji, to od jesieni 2008 r. rozpoczęły się problemy ze sprzedażą ukończonych inwestycji. Wobec tego znacznie ograniczono inwestycje mieszkaniowe, co przełożyło się na stagnację nie tylko w budownictwie, ale i w branżach z nim związanych. Spowodowało to upadłość wielu, szczególnie mniejszych, firm budowlanych i pogorszenie się sytuacji na rynku pracy.

Tabela 1. Sytuacja w budownictwie mieszkaniowym w poszczególnych województwach w I kwartale 2009 r.

Województwo	Mieszkania oddane do użytkowania		Mieszkania, na realizację których wydano pozwolenia		Mieszkania, których budowę rozpoczęto	
	liczba	dynamika I kwartał 2008 = 100	liczba	dynamika I kwartał 2008 = 100	liczba	dynamika I kwartał 2008 = 100
Mazowieckie	9 748	129,7	8 093	72,2	4 039	41,1
Małopolskie	5 751	159,3	4 247	62,1	2 656	76,0
Dolnośląskie	5 077	161,3	3 661	72,4	2 136	63,0
Wielkopolskie	3 950	107,8	5 049	124,9	2 481	78,0
Śląskie	2 751	94,9	3 928	96,2	1 625	63,1
Pomorskie	2 417	76,9	3 631	91,4	3 631	106,4
Zachodniopomorskie	2 006	142,3	2 003	103,6	872	73,5
Kujawsko-pomorskie	1 935	111,8	1 852	89,5	1 338	86,9
Lubelskie	1 800	106,9	2 300	125,3	951	59,0
Łódzkie	1 529	91,4	2 449	87,7	1 035	53,9
Podkarpackie	1 374	96,3	2 049	124,6	1 074	99,0
Warmińsko-mazurskie	906	75,6	1 257	95,5	602	39,9
Podlaskie	842	110,9	942	73,6	413	38,3
Lubuskie	828	129,2	1 010	107	1 025	118,5
Świętokrzyskie	485	84,2	826	98,8	624	96,4
Opolskie	433	135,3	336	45,8	333	48,2
Polska	41 832	119,1	43 633	86,2	24 835	65,2

Źródło: *Rynek nieruchomości mieszkaniowych I kwartał 2009 r.*, NPB, Gdańsk 2009, s. 4.

Tabela 2. Poziom średnich cen ofertowych i transakcyjnych mieszkań na rynku pierwotnym w miastach wojewódzkich oraz ich dynamika (IV kwartał 2008 r. = 100)

Lp.	Miasta wojewódzkie	Oferty – rynek pierwotny			Transakcje – rynek pierwotny		
		średnia cena za m kw. w zł		dynamika I kwartał 2008 = 100	średnia cena za m kw. w zł		dynamika I kwartał 2008 = 100
		IV kw. 2008 r.	I kw. 2009 r.		IV kw. 2008 r.	I kw. 2009 r.	
1.	Białystok	4 725	5 508	116,6	5 177	5 005	96.7
2.	Bydgoszcz	4 989	4 951	99,2	4 749	5 023	105,8
3.	Gdańsk	6 609	6 804	103,0	6 193	5 309	85,7
4.	Katowice	6 677	6 482	97.1	5 772	4 995	86,5
5.	Kielce	5 208	5 111	98,1	4 556	4 798	105.3
6.	Kraków	7 751	7 675	99,0	7 518	7 584	100,9
7.	Lublin	5 266	5 177	98,3	5 217	4 746	91,0
8.	Łódź	5 080	5 308	104,5	4 976	4 746	95,4
9.	Olsztyn	4 750	4 258	89,6	4 869	bd.	x
10.	Opole	4 993	5 019	100,5	3 790	3 776	99,6
11.	Poznań	7 293	7 219	99,0	6 684	7 028	105,1
12.	Rzeszów	4 069	3 966	97.5	4 401	3 965	90,1
13.	Szczecin	5 494	5 310	96.7	5 663	5 174	91,4
14.	Warszawa	9 821	9 880	100,6	8 149	7 543	92,6
15.	Wrocław	5 027	5 014	99,7	5 426	5 063	93,3
16.	Zielona Góra	3 896	3 580	91,9	3 771	3 609	95,7

Źródło: *Rynek nieruchomości mieszkaniowych I kwartał 2009 r.*, NPB, Gdańsk 2009, s. 11.

W I kwartale 2009 r. odnotowano wzrost liczby mieszkań przekazanych do użytkowania w 10 województwach – największy w województwach dolnośląskim i małopolskim. Należy jednak pamiętać, że były to inwestycje rozpoczęte co najmniej 2 lata wcześniej. Wzrost liczby mieszkań, na które wydano pozwolenia, odnotowano jedynie w 4 województwach, natomiast tych, których budowę już zaczęto – tylko w 2 województwach. Tę sytuację obrazuje tabela 1.

Przewaga podaży nad popytem w większości miast spowodowała dalszy spadek poziomu cen ofertowych i transakcyjnych w I kwartale 2009 r. W I półroczu 2010 r. oddano w kraju łącznie niespełna 64 000 mieszkań, o 16% mniej niż w tym samym okresie rok wcześniej[2]. W II kwartale 2010 r. wyraźnie zwiększyła się liczba mieszkań w ofercie deweloperów, ponieważ spadła ich sprzedaż, a ponadto na rynku pojawiły się gotowe inwestycje, których realizację wcześniej tymczasowo wstrzymano, często w celu ich przeprojektowania, oraz z których zakupu wycofali się dotychczasowi nabywcy, zwykle z powodu braku zdolności kredytowej[3].

[2] REAS, *Rynek mieszkaniowy w Polsce 06.2010*, www.reas.pl/index.php?pid=202&fileid=1108 [25.09.2010].

[3] Tamże.

Z analizy cen ofertowych na rynku pierwotnym wynika, że w 11 miastach wojewódzkich spadły one średnio od 0,5% do 10%, najbardziej – w Olsztynie (o 10,4%) i Zielonej Górze (o 8,1%).W pozostałych 4 miastach ceny wzrosły minimalnie z wyjątkiem Białegostoku, gdzie odnotowano wzrost o prawie 17%. Spadek cen transakcyjnych wystąpił w 12 miastach wojewódzkich, największy – w Gdańsku i Katowicach.

Tabela 3. Poziom średnich cen ofertowych i transakcyjnych mieszkań na rynku wtórnym w miastach wojewódzkich oraz ich dynamika (IV kwartał 2008 r. = 100)

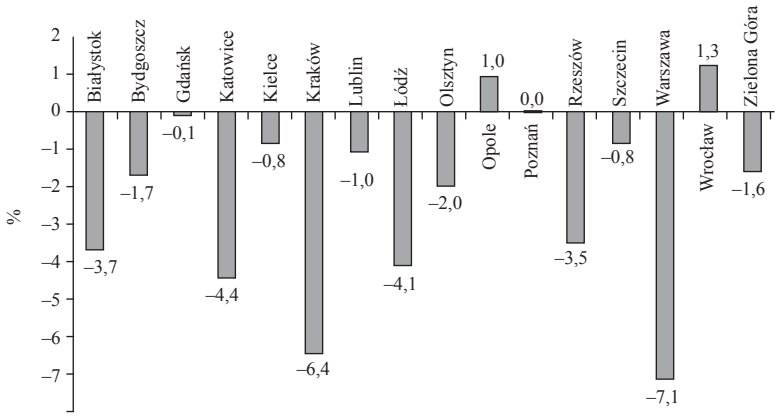
Lp.	Miasta wojewódzkie	Oferty − rynek wtórny			Transakcje − rynek wtórny		
		średnia cena za m kw. w zł		dynamika I kwartał 2008 = 100	średnia cena za m kw. w zł		dynamika I kwartał 2008 = 100
		IV kw. 2008 r.	I kw. 2009 r.		IV kw. 2008 r.	I kw. 2009 r.	
1.	Białystok	4 744	4613	97,2	4 601	4 432	96.3
2.	Bydgoszcz	4 067	4 023	98,9	3 887	3 822	98,3
3.	Gdańsk	6 792	6 649	97,9	6 048	6 043	99,9
4.	Katowice	4 360	4 340	99,5	3 952	3 777	95.6
5.	Kielce	4 361	4 474	102.6	4 003	3 970	99,2
6.	Kraków	7 251	6 864	94,7	6 530	6 110	93,6
7.	Lublin	5 09!	5 047	99,1	4 859	4 808	99,0
8.	Łódź	4 686	4 686	100,0	4 039	3 874	95,9
9.	Olsztyn	4 941	4 730	95,7	4 571	4 481	98,0
10.	Opole	4212	4 235	100,5	3 736	3 772	101,0
11.	Poznań	5 954	5 788	97,2	5 394	5 396	100.0
12.	Rzeszów	4 640	4 683	100,9	4217	4 071	96,5
13.	Szczecin	5 063	4 968	98,1	4 653	4616	99,2
14.	Warszawa	10 196	9 626	94.4	9 046	8 406	92,9
15.	Wrocław	6 894	6 900	100.1	5 931	6 007	101,3
16.	Zielona Góra	3518	3 468	98,6	3 159	3 109	98,4

Źródło: Rynek nieruchomości mieszkaniowych I kwartał 2009 r., NPB, Gdańsk 2009, s. 14.

Analizując tabele 2 i 3, można wysunąć wnioski, że poszczególne rynki miejskie różnią się zarówno poziomem, jak i dynamiką cen. Rynek nieruchomości jest rynkiem lokalnym z uwagi na trwałość i niemożność przemieszczenia towaru, jakim obraca, o cenie decyduje więc przede wszystkim lokalizacja. Porównując ceny transakcyjne za m^2 (najwyższą z najniższą), widać prawie 3-krotną różnicę. W Warszawie cena transakcyjna w IV kwartale 2008 r. kształtowała się na poziomie 9046 zł/m^2, a w Zielonej Górze – 3159 zł/m^2. Takie różnice dotyczą zarówno rynku pierwotnego, jak i wtórnego. Na rynku pierwotnym najwięcej trzeba było zapłacić w Warszawie, Krakowie, Poznaniu, natomiast na rynku wtórnym – w Warszawie, Krakowie, Gdańsku i Wrocławiu. W tych miastach utrzymuje się wysoki poziom cen, ponieważ są to duże ośrodki administracyjne rozwijające no-

woczesne gałęzie gospodarki i zatrudniające wysokiej klasy specjalistów z wielu dziedzin, do których migruje ludność z uboższych regionów Polski. Stanowią one również ośrodki kultury i nauki, przyciągające osoby z wyższymi dochodami. Wzbudzają one także zainteresowanie inwestorów zagranicznych.

Wykres 6. Procentowa zmiana średniej ceny transakcyjnej m kw. mieszkania na rynku wtórnym w I kwartale 2009 r. w stosunku do IV kwartału 2008 r.



Źródło: *Rynek nieruchomości mieszkaniowych I kwartał 2009 r.*, NPB, Gdańsk 2009 r., s. 15.

Z rysunku 6 wynika, że najwyższy procentowy spadek cen na rynku wtórnym nastąpił w Warszawie (o 7,1%), Krakowie (o 6,4%) i Katowicach (o 4,4%). W przypadku 2 pierwszych miast przyczyniła się do tego korekta bardzo wysokiego poziomu cen (zob. tab. 3). W Katowicach, gdzie poziom cen należał do najniższych w kraju, powodem była restrukturyzacja gospodarki (ograniczenie zatrudnienia w przemyśle ciężkim – górnictwie, hutnictwie), co doprowadziło do powrotu ludności napływowej osiągającej wiek emerytalny na wieś i migracji młodych ludzi, szczególnie fachowców, do innych regionów kraju, np. Warszawy, Krakowa, Wrocławia bądź zagranicę.

4. Czynniki wpływające na spadek sprzedaży mieszkań

4.1. Zaostrzenie polityki kredytowej banków

Kryzys finansowy i jego ekonomiczne skutki na światowych rynkach spowodowały zmianę podejścia banków do udzielanych kredytów. W obawie przed podob-

Tabela 5. Wskaźniki kredytów zagrożonych dla gospodarstw domowych (w %)

Rodzaje kredytów	12-2008	12-2009	03-2010
Mieszkaniowe, z tego:	1,1	1,5	1,5
– kredyty złotowe	1,7	2,3	2,4
– kredyty walutowe	0,8	1,1	1,0

Źródło: *Raport o stabilności systemu finansowego – lipiec 2010 r.*, NBP, s. 46.

Tabela 6. Dynamika liczby udzielonych kredytów hipotecznych w poszczególnych kwartałach 2008 r. i w I kwartale 2009 r.

I kw. 2009 r. do IV kw. 2008 r.	IV kw. 2008 r. do III kw. 2008 r.	III kw. 2008 r. do II kw. 2008 r.	II kw. 2008 r. do I kw. 2008 r.	I kw. 2009 r. do I kw. 2008 r.
−33,59%	−21,15%	−4,54%	−28,29%	−40,34%

Źródło: *Rynek nieruchomości mieszkaniowych I kwartał 2009 r.*, NBP, Gdańsk 2009 r., s. 20.

nymi konsekwencjami, do jakich doszło w USA i Europie Zachodniej, banki działające w Polsce zaostrzyły kryteria przyznawania kredytów. Dotyczyło to zarówno firm deweloperskich, jak i odbiorców indywidualnych kupujących nieruchomości mieszkaniowe na rynku pierwotnym i wtórnym. Taki krok był tylko częściowo uzasadniony, bo banki w Polsce nie udzielały kredytów hipotecznych o podwyższonym stopniu ryzyka, a spłacalność kredytów hipotecznych sięgała 98%.

Mocno został ograniczony dostęp do środków zagranicznych, co było konsekwencją spadku zaufania na międzynarodowych rynkach kapitałowych. Na krajową podaż kredytów istotne znaczenie miała też kondycja banków matek, które wobec strat kapitałowych i obniżenia współczynników wypłacalności ograniczały akcję kredytową w spółkach zależnych[4].

Rynek nieruchomości w znacznym stopniu zależy od kredytów mieszkaniowych. Od wielu lat nie zmienia się odsetek kredytujących nieruchomości na tle wszystkich kupujących – sięga on 75–90% kupujących. Występuje więc na nim mechanizm sprzężony – kupujący mieszkania potrzebują kredytów, a banki – kupujących. W szerszej perspektywie kredyt hipoteczny jest najbardziej rentownym dla banku instrumentem finansowym[5].

4.2. Brak zdolności kredytowej nabywców i wzrost kosztów kredytu

Kredyt jest i będzie w najbliższych latach dostępny tylko dla osób zarabiających więcej niż wynosi przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw.

[4] *Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce w latach 2002–2009*, NBP, Warszawa 2010 r., s. 38.

[5] *Polityka kredytowa banków I kw. 2010 r.*, eGospodarka, www.finanse.egospodarka.pl/51345, Polityka-kredytowa-bankow-I-kw-2010-r,1,48,1.html [21.09.2010].

Choć z roku na rok ono wzrasta (zob. rys. 5), to banki coraz bardziej rygorystycznie podchodzą do wyliczenia zdolności kredytowej. Szczególnie dotyczy to kredytów nominowanych w obcych walutach. W latach wcześniejszych (2006–2007) w niektórych bankach przy wkładzie własnym ok. 30% stali klienci mogli otrzymać kredyt hipoteczny wyłącznie na podstawie własnego oświadczenia o wysokości dochodów. Oceniając zdolność kredytową, banki honorowały dochody uzyskiwane np. z umów-zleceń. Kredyt można było uzyskać w wysokości 120% wartości nieruchomości. Dzisiaj większość banków wymaga co najmniej 20% wkładu własnego. W ostatnim kwartale 2010 r. pojawiły się oferty kredytów pokrywających 100% wartości nieruchomości, jednak dotyczą one najbogatszych klientów i stanowią raczej reklamę. Klienci obawiają się wprowadzonych rekomendacji. Rekomendacja S polega na tym, że banki są zobligowane najpierw proponować kredyt w złotówkach i obliczać zdolność kredytową jak dla kredytu złotowego, nawet jeśli będzie on brany w obcej walucie. Oznacza to, że znaczna grupa klientów straci możliwość otrzymania kredytu. Rekomendacja T zakłada, że koszty obsługi długu w stosunku do dochodu gospodarstwa domowego nie będą mogły przekraczać 50–65% przychodów klienta w zależności od dochodów. Analitycy prognozują, że klienci będą musieli mieć dochód wyższy nawet o 44% niż dotychczas, aby uzyskać kredyt o oczekiwanej wysokości.

Na brak zdolności kredytowej wpływa koszt kredytu (wymagany jest wyższy dochód pokrywający większą ratę). Na wysokość raty kredytu składają się kapitał i odsetki. Zaś odsetki stanowią WIBOR/LIBOR i marża kredytu. WIBOR to rynkowe oprocentowanie złotówek, według którego banki pożyczają sobie krajową walutę. Jest on zmienny i zależy od sytuacji na rynku finansowym (jeśli spada oprocentowanie, spada również WIBOR i odwrotnie). LIBOR działa analogicznie, tylko dotyczy obcych walut.

Marża jest stała przez cały okres spłaty kredytu i wyrażona w punktach procentowych (pp). W obawie o spadek kapitałów własnych i ryzyko związane z przewidywaną sytuacją gospodarczą od jesieni 2008 r. banki zaczęły systematycznie podwyższać wysokość marży. W latach 2006–2008 marża nie przekraczała 1%, a kiedy klient miał w danym banku konto ze stałymi wpływami lub wysoki wkład własny – była ona jeszcze mniejsza. W 2009 r. osiągnęła poziom do 3,5 pp w złotówkach i ok. 7,17 pp w CHF, w zależności od banku i wysokości wkładu własnego. Na szczęście w ostatnich miesiącach 2010 r. banki znacznie obniżają marżę.

Zaciągając kredyt, należy liczyć się z dodatkowymi kosztami:

- prowizje – od 1,0% do 3,5%,
- ubezpieczenia (na życie, od utraty pracy, nieruchomości, wpisu do hipoteki),
- wycena nieruchomości,
- *spread* w wypadku kredytu walutowego.

4.3. Brak stabilności zawodowej

Potencjalnymi kredytobiorcami są przeważnie ludzie młodzi, zakładający rodziny, mający w perspektywie wychowanie i wykształcenie dzieci. Kredyt hipoteczny zaciągany jest na bardzo długi czas, czasem nawet 50 lat. Ze względu na taką perspektywę czasową każdy kredytobiorca zastanawia się, czy podoła takiemu obciążeniu. Szczególnie, że sytuacja na rynku pracy nie daje poczucia bezpieczeństwa finansowego oraz gwarancji zatrudnienia. W dobie obecnego kryzysu ekonomicznego pracodawcy starają się ograniczać koszty, zawierając umowy na czas określony lub zatrudniając na umowę-zlecenie bądź nie wykazując wszystkich dochodów pracownika, by nie płacić pełnych kosztów ZUS i podatku. Ponadto na rynku pracy jest duża konkurencja.

5. Podsumowanie

Kryzys finansowy wywołuje restrykcyjną politykę banków przejawiającą się znacznym zaostrzeniem kryteriów udzielania kredytów dla inwestorów i indywidualnych kredytobiorców. Banki zwiększają marżę, prowizję oraz wymagają dodatkowych zabezpieczeń kredytów, co znacznie podwyższa ich koszt. Z tego powodu duża grupa ludzi traci zdolność kredytową, w wyniku czego spada liczba potencjalnych nabywców na rynku nieruchomości, co zmniejsza popyt. Kryzys finansowy wywołał w Polsce nadwyżkę podaży, dlatego trzeba będzie podjąć działania pobudzające sprzedaż. Firmy deweloperskie starają się utrzymać na rynku, obniżając ceny oferowanych nieruchomości, budując mieszkania w tańszych technologiach i mniejszym metrażu bądź zmieniając ich przeznaczenie na obiekty komercyjne.

Indywidualni konsumenci zaspokajają swoje potrzeby mieszkaniowe, kupując tańsze mieszkania na rynku wtórnym, o mniejszym metrażu lub w tańszej lokalizacji. Banki we współpracy z rządem zwiększają dostępność kredytów, wprowadzając program „Rodzina na swoim". Od 2010 r. obniżają marże kredytów, dzięki czemu łatwiej je otrzymać. Stosują okresową promocję, rezygnując z pobierania prowizji. Oferują kredyty w EUR, w których marże mają zbliżoną wysokość, ale stopy procentowe są znacznie niższe.

Literatura

Horwat Ł., *Polityka kredytowa banków I kw. 2010 r.*, eGospodarka.pl, www.finanse.egospodarka.pl/51345,Polityka-kredytowa-bankow-I-kw-2010-r,1,48,1.html [21.09.2010].

Łaszek J., *Sektor nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Stan i perspektywy rozwoju*, SGH, Warszawa 2003.

Raport o stabilności systemu finansowego, NBP, Warszawa 2010.

Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce w latach 2002–2009, NBP, Warszawa 2010.

Rynek mieszkaniowy w Polsce 06.2010, www.reas.pl/index.php?pid=202&fileid=1108 [25.09.2010].

Rynek nieruchomości mieszkaniowych I kwartał 2009 r., NBP, Gdańsk 2009.